

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4692/2023

(označení 7529-79/2023)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši $\frac{1}{2}$ na pozemku parc.č. st. 3647, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 2753 a pozemcích parc.č. 828/2, 828/4, 828/5 a 828/6, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Žatec, obec Žatec, okres Louny (LV č. 1551), pro účely insolvenčního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

AAA INSOLVENCE OK v.o.s.

K nemocnici 168/18

741 01 Nový Jičín

IČO: 293 55 940

Sp. zn. **KSUL 92 INS 24236 / 2020**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 24.1.2023 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA

Česká 754/25

700 30 Ostrava

IČ: 73296686

Počet stran: 19 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení a uloženo v archivu znalce a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 3 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 10.2.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou nemovité věci jako podklad pro insolvenční řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na pozemku parc.č. st. 3647, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 2753 a pozemcích parc.č. 828/2, 828/4, 828/5 a 828/6, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Žatec, obec Žatec, okres Louny (LV č. 1551)
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1551 pro k.ú. Žatec ze dne 16.1.2023

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Prohlídka znalcem dne 24.1.2023 za účasti spoluvlastníka paní Machové Dagmar

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (rodinné domy), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci [cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz) jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nálezy znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře).

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 1551 uveden:

Mach Jindřich, Chomutovská 2753, 43801 Žatec

Machová Dagmar, Chomutovská 2753, 43801 Žatec

podíl 1/2

podíl 1/2

Omezení vlastnického práva

| Typ |
|--|
| Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu |
| Zástavní právo soudcovské |
| Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu |

Jiné zápisy

| Typ |
|---------------------------------------|
| Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti |
| Nařízení exekuce - Mach Jindřich |
| Nařízení exekuce - Machová Dagmar |
| Zahájení exekuce - Mach Jindřich |
| Zahájení exekuce - Machová Dagmar |
| Změna výměr obnovou operátu |

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název nemovité věci: Rodinný dům č.p. 2753, vč. pozemků
Adresa nemovitosti: ul. Chomutovská 2753, Žatec
Okres: Louny
Obec: Žatec
Katastrální území: Žatec

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Louny, v okrajové části zastavěného území města Žatec, při ul. Chomutovská, cca 150 m jižně od zastávky MHD autobusu „Žatec, Záhoří, rozcestí“. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 6850/4 (pozemek je ve vlastnictví Ústeckého kraje). Ve městě Žatec je k dispozici kompletní občanská vybavenost, vzdálenost do centra města je cca 3 km.

Nemovitá věc je tvořena: spoluvlastnickým podílem ve výši 1/2 na pozemku parc.č. st. 3647, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 2753 a pozemcích parc.č. 828/2, 828/4, 828/5 a 828/6, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Žatec, obec Žatec, okres Louny (LV č. 1551).

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení, na okraji města
- velká výměra pozemků ve funkčním celku

Negativa oceňované nemovité věci:

- předpoklad dalších investic na postupné rekonstrukce a modernizace stavby

Popis

A) pozemky

| <i>Parcěla</i> | <i>Vĕměra [m²]</i> | <i>Druh pozemku</i> | <i>Zpĕsob vyuŕitĕí</i> | <i>Zpĕsob ochrany</i> |
|--|-------------------------------|------------------------------------|------------------------|-------------------------------|
| St. 3647 | 191 | zastavěnĕ plocha a nĕdvořĕí | | |
| <i>Souĕastĕí je stavba: Źatec, ě.p. 2753, rod.dĕm</i> <i>Stavba stojí na pozemku p.ě.: St. 3647</i> | | | | |
| 828/2 | 188 | zahrada | | zemědělskĕ pĕdnĕí fond |
| 828/4 | 167 | ostatnĕ plocha | neplodnĕ pĕda | |
| 828/5 | 1808 | ornĕ pĕda | | zemědělskĕ pĕdnĕí fond |
| 828/6 | 124 | zahrada | | zemědělskĕ pĕdnĕí fond |

Pozemky jsou ve funkĕnĕm celku se stavbou rodinnĕho domu ě.p. 2753, souĕastmi a pŕĕsluŕenstvĕm. Na pozemĕch se nachĕzĕ rodinnĕ dĕm, vedleŕŕ stavby, trvalĕ porosty a venkovnĕ úpravu. Celkovĕ vĕměra pozemkĕ ĕinĕ 2 478 m².

B) stavby:

- Rodinnĕ dĕm ě.p. 2753, souĕast pozemku parc.ě. st. 3647

Jednĕ se o samostatnĕ stojĕcĕ rodinnĕ dĕm, podsklepenĕ, s jednĕm NP a pĕdou pod sedlovou stŕechou. Zĕklady objektu jsou betonovĕ. Svislĕ obvodovĕ konstrukce jsou dřevěnĕ montovanĕ. Stropy jsou s rovnĕm podhledem. Stŕecha je sedlovĕ, se stŕeŕnĕí krytinou z osinkocementovĕch ŕablon. Klempĕřskĕ konstrukce jsou provedeny z pozinkovanĕho plechu. Úprava vnitřnĕch povrchĕ je tvořena vĕpennĕmi omĕtkami, tapetami a dřevěnĕm obkladem. Vnitřnĕí keramickĕ obklady jsou provedeny v kuchynĕ, koupelnĕ. Schody na pĕdu jsou dřevěnĕ, do sklepnĕch prostor betonovĕ. Okna jsou instalovĕna plastovĕ (na pĕdĕ pĕvodnĕí dřevěnĕ), dveŕe jsou hladkĕ plnĕ a prosklenĕ. Podlahy v obytnĕch mĕstnostech tvoŕĕ textilnĕí a PVC krytiny a dřevotŕĕska, v ostatnĕch prostorĕch jsou krytiny PVC, dřevotŕĕska a textilnĕí krytiny. Vytĕpěnĕí domu je lokĕlnĕí pŕostřednictvĕm kotle na tuhĕ paliva s rozvody do radiĕtorĕ. Elektroinstalace je provedena svĕtelnĕ a motorovĕ. Je proveden rozvod vody studenĕ a teplĕ, zdrojem teplĕ vody je el. bojler. Vybavenĕí kuchynĕ tvoŕĕ kuchyňskĕ linka a sporĕk. Vybavenĕí sanitu tvoŕĕ vana, umyvadlo a WC.

Stavba je napojena na IS: voda a elektro. Odkanalizovĕnĕí objektu je svedeno do septiku. Plyn nĕí v domĕ proveden.

Dispoziĕnĕí řeŕenĕí:

1.PP – sklepnĕí a skladovĕ prostory, garĕŕ

1.NP – veranda, kuchyňskĕ kout, 4 pokoje, chodba, koupelna, WC, komora a balkon

Pĕdnĕí prostory

Zastavěná plocha objektu činí cca 115 m². Celková obytná plocha činí cca 90 m² (bez sklepních a půdních prostor).

Stavba je v užívání cca od roku 1980 a nachází se v převážně původním technickém stavu. Znalec předpokládá další náklady na investice do oprav a údržby.

C) Příslušenství a součásti nemovité věci tvoří:

- venkovní úpravy

přípojky IS (voda a elektro), septik, zpevněné plochy, opěrné zidky, oplocení vč. vrat a vrátek, pergola, skleník, venkovní schody.

- Vedlejší stavby

Na zahradě se nachází vedlejší stavba (kombinované konstrukce – dřevěné a zděné), užívaná k chovu domácího zvířectva.

Dále se na zahradě nachází další drobné vedlejší stavby, sloužící jako kůlny. Objekty jsou dřevěné konstrukce, zvýšeného stupně opotřebení.

2. Obsah znaleckého posudku

- I. Odhad ceny obvyklé
- II. Ocenění spoluvlastnického podílu

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota, přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se ve městě Žatec a okolí běžně obchoduje s rodinnými domy. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 2 200 tis. až 4 700 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, příslušenství, velikosti obytné plochy a pozemku, apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab.č. 1: Srovnávací analýza:

| | oceňovaná Chomutovská 2753, Žatec | Srov. 1 J. Mánesa 1552, Žatec | Srov. 2 Jílová 216, Staňkovice | Srov. 3 Milčeves 5 | Srov. 4 Bezděkov 81, Žatec |
|---|---|-------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| ZÁKLADNÍ ÚDAJE | | | | | |
| plocha pozemku | 2 478 | 551 | 978 | 1714 | 1492 |
| užitná plocha | 90 | 100 | 150 | 120 | 156 |
| Realizovaná cena | | 2 250 000 | 4 700 000 | 3 510 000 | 4 300 000 |
| EKONOMICKÉ ÚDAJE | | | | | |
| Typ transakce | | realizovaný převod | realizovaný převod | realizovaný převod | realizovaný převod |
| <i>korekce pro typ trans.</i> | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Koeficient pro datum prodeje | | říj.21 | říj.21 | úno.22 | bře.22 |
| <i>korekce pro datum prodeje</i> | | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 0,95 |
| CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY | | | | | |
| | | 2 250 000 Kč | 4 700 000 Kč | 3 334 500 Kč | 4 085 000 Kč |
| FYZICKÉ ASPEKTY | | | | | |
| K1 | | lepší | lepší | horší | lepší |
| <i>korekce pro tech. Stav a vybavení</i> | | 0,95 | 0,95 | 1,05 | 0,90 |
| K2 | | lepší | horší | horší | srovnatelná |
| <i>korekce pro lokalitu/ umístění</i> | | 0,95 | 1,10 | 1,15 | 1,00 |
| K3 | | srovnatelné | srovnatelné | srovnatelné | srovnatelné |
| <i>korekce pro příslušenství</i> | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>K4 - korekce velikosti pozemku</i> | | 1,40 | 1,30 | 1,15 | 1,20 |
| cena za m2 užitné plochy | | 28428,75 | 42566,33 | 38586,42 | 28280,77 |
| <i>K5 - korekce pro velikost UP</i> | | 1,00 | 1,20 | 1,10 | 1,20 |
| průměrná zjištěná cena za m2 užitné plochy | 38 973 | 28 429 | 51 080 | 42 445 | 33 937 |
| Indikovaná hodnota nemovité věci | 3 507 532 | | | | |

Přepočtená cena za m2 UP = (prodejní cena * korekce pro typ transakce * korekce pro datum prodeje * K1 * K2 * K3 * K4 * K5)/užitná podlahová plocha

Korekce pro datum prodeje – znalec zohlednil rozdílná data prodeje. V posledních 2 letech ceny nemovitostí dramaticky rostly. Růst cen se zastavil v druhém čtvrtletí roku 2022 a od třetího čtvrtletí již dochází k poklesu cen. V letošním roce se očekává další pokles cen. Z důvodu poklesu cen v současné době znalec uplatnil srážku k realizovaným cenám u nemovitostí č. 3 a 4, které byly prodány v době, kdy byly ceny na maximech. U nemovitých věcí č. 1 a 2 znalec neuplatnil přírážku/srážku, protože současné ceny odpovídají cenové úrovni ke konci roku 2021.

K1 - Koeficient úpravy na technický stav a vybavení – domy v lepším stavu nebo s lepším vybavením mají index menší než 1, v horším stavu větší než 1

K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu – objekty v horších lokalitách mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 1

K3 - Koeficient úpravy na příslušenství - objekty s horším příslušenstvím mají index větší než 1, s lepším příslušenstvím mají index menší než 1, se srovnatelným příslušenstvím je index roven 1

K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku – objekty s menším pozemkem mají index větší než 1, s větším pozemkem menší než 1

K5 - Koeficient úpravy na velikost UP (užitná plocha) – objekty s větší UP mají index větší než 1 a naopak (s rostoucí výměrou UP klesá jednotková cena za m2)

Cena obvyklá nemovité věci zjištěna srovnáním (orientační): 3 507 532,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci zjištěna srovnáním (zaokrouhleno): 3 510 000,- Kč

II) Ocenění spoluvlastnického podílu

Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu.

Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu (podíl 1/2), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z uvedeného rozpětí ve výši 20 % z ceny spoluvlastnického podílu.

Úprava spoluvlastnického podílu dle metodiky Asociace znalců a odhadců (AZO):

Cena obvyklá nemovité věci: 3 510 000,- Kč

Cena spoluvl.podílu 1/2 1 755 000,- Kč

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 20%

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 činí: 1 404 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné rodinné domy se v okolí obchodují v rozmezí cca 2 200 tis. až 4 700 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody rodinných domů jsou odlišné zejména co do velikosti užitných ploch, velikosti pozemku, příslušenství, umístění v lokalitě, případně technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti.

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K5. Dále zohlednil rozdílná data prodejů nemovitých věcí v návaznosti na aktuální situaci na trhu.

Jelikož se jedná o ocenění podílu na nemovitých věcech, znalec snížil aritmetický podíl o srážku v závislosti na výši podílu. Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu. Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



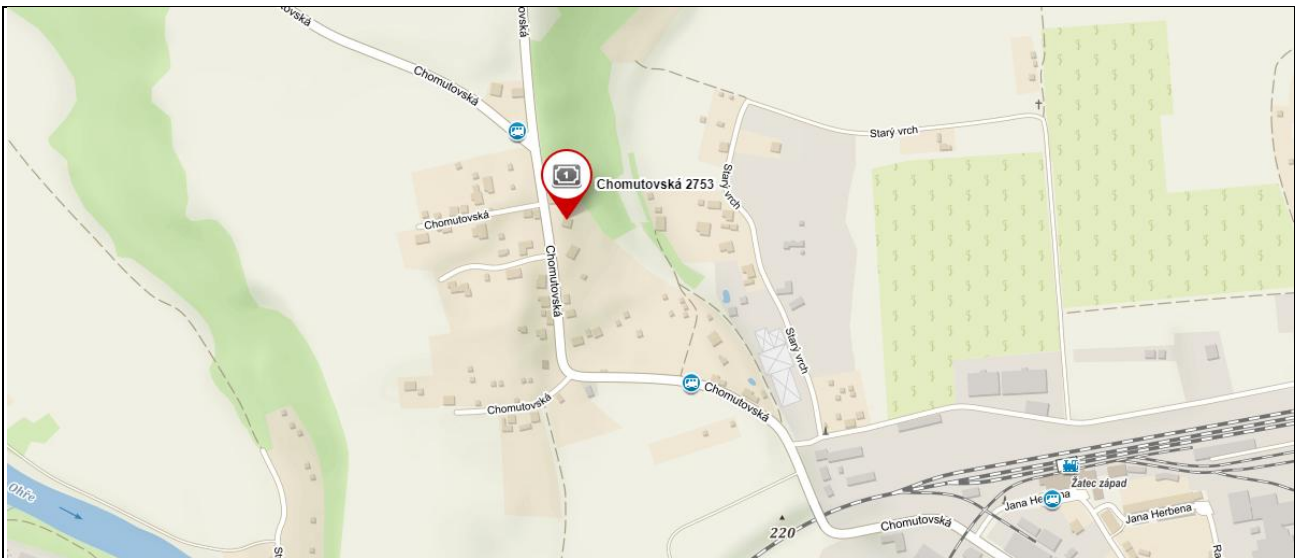
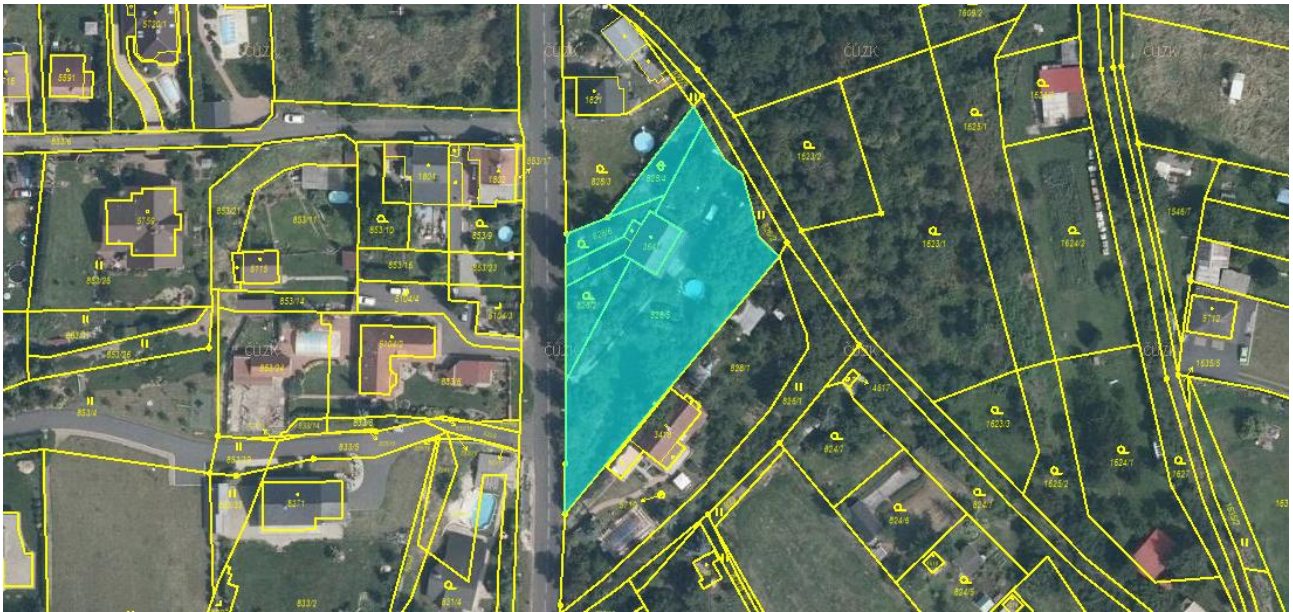








Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, ul. J. Mánesa 1552, Žatec

Realizovaná cena: 2 250 000,- Kč

Užitná plocha: 100 m²

Výměra pozemků: 551 m²

Rodinný dům se zahradou. Podsklepený dům s dispozicí 3+1. Dispoziční řešení domu: ze zádveří vstoupíme do předsíně, na kterou navazuje koupelna se sprchovým koutem, po levé straně kuchyně, napravo obývací pokoj. Samostatné WC je umístěné pod prvním schodištěm cestou do sklepa. V prvním patře se nachází ložnice, dětský pokoj a balkon. Ve sklepě jsou dvě místnosti, první slouží jako kotelna a druhá jako prádelna. Vytápění domu je zajištěno plynovým kotlem, ohřev vody plynovým bojlerem, voda z veřejného řádu, elektřina 220/380V, odpady svedeny do kanalizace. Na pozemku je umístěna garáž s chlívkou, technická místnost, dále pak studna s užitkovou vodou, která slouží k zavlažování zeleně. Celý pozemek je oplocený s vjezdem do garáže.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 10/2021

Řízení č. **V-3608/2021-533**



Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, Jílová 216, Staňkovice

Realizovaná cena: 4 700 000,- Kč

Užitná plocha: 150 m²

Plocha pozemku: 978 m²

Cihlový rodinný dům s dispozicí 6+1. Přízemí domu se skládá ze zádveří, které slouží jako šatna, jídelny, kuchyně, koupelny s toaletou, ložnice, obývacího pokoje se vstupem na balkon, vstupu do suterénu a vstupu do patra. Patro domu se skládá ze tří pokojů se samostatnými vstupy a toalety. Každý z pokojů má svůj vlastní vstup na balkon. Suterén domu se skládá z garáže, technické místnosti, prádelny se sprchou a toaletou a dalších dvou místností. Rodinný dům je připojen na vodovodní řád, veřejnou kanalizaci a plyn. K vytápění domu slouží plynový kotel, ohřev teplé vody zajišťuje bojler. K vytápění lze také využít krbová kamna v jídelně. Součástí domu je také prostor pod krovem ze strany domu, který je zapotřebí ještě dokončit. K domu náleží zahrada s posezením a udírnou.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 10/2021

Řízení č.: **V-3699/2021-533**



Nemovitá věc č. 3

Rodinný dům, Milčeves 5, Žatec

Realizovaná cena: 3 510 000,- Kč

Užitná plocha: 120 m²

Plocha pozemku: 1 714 m²

Rodinný dům s dispozicí 4+1, dále je k dispozici prostorná komora a prádelna. Z obou místností je možné vybudovat další pokoje. Půda je pochozí. Dům má dva samostatné vchody. Dům prošel částečnou rekonstrukcí, elektřina, podlahové topení, voda, omítky, stropy atd. V jedné místnosti není dodělána podlaha.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 2/2022

Řízení č.: **V-558/2022-533**



Nemovitá věc č. 4

Rodinný dům, Bezděkov 81, Žatec

Realizovaná cena: 4 300 000,- Kč

Užitná plocha: 156 m²

Výměra pozemků: 1 492 m²

Rodinný dům s velkou zahradou. Nemovitost je koncipována jako dvougenerační. 1. Nadzemní podlaží: byt 3+1, koupelna a WC, komora, vstupní hala se schodištěm do 2. NP. Vše v původním stavu před rekonstrukcí. 2. Nadzemní podlaží: byt 3kk, šatna, koupelna s WC a terasa. Jedná se o nově vybudovanou bytovou jednotku (před kolaudací). V rámci výstavby bytové jednotky ve 2. NP byla zrealizována kompletně nová střecha (krovy, latě, střešní krytina, apod.). Dále byla v celém domě osazena plastová okna. Vytápění celého domu je řešeno etážovým topením s automatickým kotlem na tuhá paliva, který je umístěn v 1. nadzemním podlaží mimo obytnou část domu (přístup ze dvora). Každé podlaží má samostatnou topnou větev. Kotel je ovládán dálkovou řídicí jednotkou s termostatem. Na dvoře je studna s vydatným zdrojem užitkové vody. Zahrada je rozdělena na relaxační část s venkovním posezením a část pro pěstování ovoce a zeleniny. Celý pozemek je rovinný.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2022

Řízení č.: **V-1050/2022-533**



G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo určit cenu obvyklou nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši $\frac{1}{2}$ na pozemku parc.č. st. 3647, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 2753 a pozemcích parc.č. 828/2, 828/4, 828/5 a 828/6, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Žatec, obec Žatec, okres Louny (LV č. 1551), pro účely insolvenčního řízení

Jelikož nelze určit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu, byla určena tržní hodnota

1) Tržní hodnotu nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši $\frac{1}{2}$ na pozemku parc.č. st. 3647, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 2753 a pozemcích parc.č. 828/2, 828/4, 828/5 a 828/6, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Žatec, obec Žatec, okres Louny (LV č. 1551), určuji ve výši

1 404 000,- Kč

Slovy: jeden-milión-čtyři-sta-čtyři-tisíce-korun-českých

Vyhrazuji si právo na změnu hodnocení a závěrů ve znaleckém posudku, pokud budou zjištěny další podstatné skutečnosti, které při zpracování uvedeného posudku nebyly známy nebo jsem je neměl k dispozici.

Záležitosti právního charakteru nejsou předmětem tohoto znaleckého posudku, neboť mně jako znalci nepřísluší podávat vyjádření právního charakteru a rovněž mě nepřísluší předběžně řešit právní otázky jednoznačně a neupozornit na jiné alternativy. Citace některých právních pojmů předpisů je provedeno ve znaleckém posudku z pohledu znalce.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Odměna za znalecký posudek byla sjednána smluvně.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4692/2023 evidence posudků.

V Ostravě 10.2.2023



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava

Objednatel prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku stvrzuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku a se zpracováním znaleckého posudku po předchozí konzultaci souhlasí.

Upozornění:

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno, a nesmí být zveřejněn třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© René Butkov, 2023